

平成25年10月3日

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区赤坂二丁目11番7号

森トラスト総合リート投資法人

執行役員 堀野 郷

(コード番号 8961)

資産運用会社名

森トラスト・アセットマネジメント株式会社

代表取締役社長 堀野 郷

問合せ先

取締役企画財務部長 山本 道男

電話番号 03-3568-8311



森トラスト総合リート投資法人
森トラスト・アセットマネジメント株式会社

平成25年10月3日付で公表した施策について

8961

■ 新投資口発行及び投資口売出しについて

新投資口発行及び投資口売出しの詳細については、平成25年10月3日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

● 借入金の活用による機動的な物件取得

直近約1年間で合計3物件、
464億円^(注2)取得（取得価格合計額）

借入金の活用により機動的な物件取得を行った結果、LTVが基準値の**50%**を超過^(注3)

L
T
V
上
昇

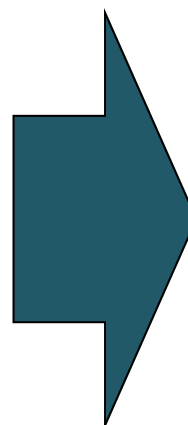
● 低稼働物件のリーシング対応

稼働率^(注4)が一時的に低下した2物件で、リーシングが進捗し、稼働率回復またはその見込み

①三田MTビル
 サブリース契約に基づく稼働率は平成26年1月末時点で**63.1%**^(注5)と回復の見込み

②大阪丸紅ビル
 平成25年8月末時点の稼働率は**89.0%**
 地下階（倉庫等）を除く稼働率は**94.7%**に回復

安
定
稼
働
に
目
途



本募集^(注6)の実施

LTVの基準値以下への引下げを企図

- 財務基盤安定化
- 物件取得余力の創出

+

リーシング状況の更なる改善

更なる資産規模の成長及び安定した運用を目指す

■ 運用状況の予想の修正等について（1口当たり分配金）

下記予想数値は、現在入手している情報及び合理的と判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本投資法人は、本予想による分配金の額を保証するものではなく、今後本予想数値と一定以上の乖離が見込まれる場合には、予想の修正を行うことがあります。前提条件等の詳細については、平成25年10月3日付プレスリリース「平成25年9月期及び平成26年3月期運用状況の予想の修正並びに平成26年9月期運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。



* 経常利益（予想）の数値を記載

- (注1) 本資料に記載の数値については、別途注記する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、割合については小数点第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 本投資法人は、第21期に天神プライム（取得価格69億円）、第22期にコーナン相模原西橋本店（取得価格74億円）及び第23期に渋谷フラッグ（取得価格320億円）を取得しました。3物件の取得価格合計額は464億円です。
- (注3) 「LTV」とは、本投資法人の資産総額のうち借入金額及び投資法人債発行残高の占める割合をいいます。なお、「基準値」とは、資産運用会社の資産運用規程により定められた基準値をいいます。
- (注4) 「稼働率」は、「各物件の賃貸面積÷各物件の賃貸可能面積」にて算出しており、フリーレント期間も含めています。
- (注5) 平成25年8月31日までに締結された賃貸借契約に基づく想定値を記載しています。
- (注6) 平成25年10月3日付プレスリリース「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」で公表された一般募集及び第三者割当を併せて「本募集」といいます。
- (注7) 平成25年10月3日現在の発行済投資口数242,000口に平成25年10月3日開催の役員会で決定した公募による新投資口の発行口数20,000口及び第三者割当による新投資口の発行口数2,000口を加えた264,000口を前提としています。なお、第三者割当による新投資口の発行口数は、上限である2,000口すべてが発行されることを前提としています。
- (注8) 1口当たり分配金については内部留保した額のうち一部（79百万円）を取り崩すことを前提としています。
- (注9) 1口当たり分配金については内部留保した額のうち一部（63百万円）を取り崩すことを前提としています。

- 本資料は情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。
- 本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。
- 本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。
- 予告なしに内容が変更または廃止される場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願い致します。